

TE KOOP



Teugenaarsstraat 38, Oss

Vraagprijs € 415.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
220 m²

Inhoud
338 m³

Bouwjaar
1948

Energie label
C

> Omschrijving

Op zoek naar een instapklare woning waar comfort, luxe en een centrale ligging perfect samenkomen? Dan voelt u zich hier direct thuis. Deze verrassend complete tussenwoning ligt in een rustige woonomgeving op slechts enkele minuten wandelen van het centrum en het NS-Centraal Station. Hier geniet u van de ideale combinatie tussen comfortabel wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De woning is de afgelopen jaren ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd, waardoor u profiteert van een hoog afwerkingsniveau en optimaal wooncomfort. De gehele woning is aangepakt, met oog voor kwaliteit, ruimte en duurzaamheid.

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling op. Binnen wordt u verwelkomd in een nette hal met moderne toiletruimte, trapopgang en praktische kelderkast met de verdelers van de vloerverwarming. De stijlvolle afwerking is direct merkbaar.

De woning is in 2020 volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Op de benedenverdieping is de vloer tot op het zand verwijderd en voorzien van een opnieuw opgebouwde vloerconstructie met een betonnen draagvloer, een cementdekvloer inclusief isolatie en vloerverwarming en afgewerkt met een moderne tegelvloer. De kruipruimte is daardoor volledig verwijderd en ook alle wand- en plafondafwerkingen zijn vernieuwd. Door het verwijderen van de muur tussen de woonkamer en de aanbouw, gecombineerd met het plaatsen van een draagbalk, is een prachtige open leefruimte ontstaan.

Het absolute middelpunt van de woning is de luxe open keuken met royaal kookeiland. Het keramische werkblad, de vele opbergmogelijkheden en de hoogwaardige inbouwapparatuur maken deze keuken een echte eyecatcher. De keuken beschikt onder andere over een XXL-vaatwasser, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en vriezer. Dankzij de ingebouwde stopcontacten in het kookeiland is ook aan praktisch gemak gedacht. De vernieuwde achterpui met schuifpui zorgt bovendien voor veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De sfeervolle L-vormige woonkamer heeft een mooie verbinding met de ruime zithoek aan de voorzijde van de woning.

Ook de eerste verdieping is in 2020 volledig gerenoveerd. Er is een nieuwe cementdekvloer aangebracht inclusief vloerverwarming en afgewerkt met een tijdloze laminaatvloer.





> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

De vloerverwarming op deze verdieping is aan te sturen via drie afzonderlijke groepen met eigen thermostaten, zodat de temperatuur per ruimte afzonderlijk geregeld kan worden. Ook zijn -evenals op de benedenverdieping- alle wand- en plafondafwerkingen vernieuwd. Een voormalige slaapkamer bij de badkamer betrokken, waardoor een royale en luxe badkamer is gerealiseerd. Deze beschikt over een ligbad, ruime inlopdouche, wastafel, toilet, designradiator en vloerverwarming. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

De verdieping biedt daarnaast drie slaapkamers, allen voorzien van verduisterende harmonicagordijnen. Ook de bekleding van de trap van de begane grond naar de eerste verdieping is in 2021 vernieuwd. Via een vlioztrap bereikt u de praktische tweede verdieping. Deze bergzolder biedt volop extra opslagruimte en hier bevinden zich tevens de cv-installatie en de mechanische ventilatie-unit die in 2020 is geplaatst. Daarnaast is de vlizo na-geïsoleerd.

Ook buiten is het geheel keurig verzorgd. De zeer royale achtertuin is bereikbaar via de schuifpui en achterom en beschikt over een fraaie combinatie van bestrating en gazon. Dankzij de gunstige ligging biedt de tuin veel zonuren en vormt deze een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. In 2025 zijn extra elektrapunten en tuinverlichting in de berging aangebracht, waardoor de tuin optimaal te gebruiken is. De vrijstaande stenen berging met elektra en overkapping met plek voor een gezellig zitje maakt het geheel compleet.

De ligging vormt de perfecte aanvulling op het geheel: rustig wonen in een prettige woonomgeving, terwijl winkels, scholen, horeca en overige voorzieningen zich allemaal op korte afstand bevinden.

Kortom: een uitstekend onderhouden, hoogwaardig gerenoveerde en volledig instapklare woning waar werkelijk alles al is gedaan. Een modern thuis met verrassend veel luxe, ruimte en wooncomfort op een rustige locatie nabij het centrum.



> Bijzonderheden:

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerde en instapklare tussenwoning
- Rustige ligging en op loopafstand van het centrum
- Luxe open keuken met royaal kookeiland en schuifpui naar de tuin
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Begane grond volledig vernieuwd inclusief betonvloer en verwarming regelbaar via diverse groepen
- Royale en sfeervolle woonkamer
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en vloerverwarming
- Drie slaapkamers, waarvan twee royaal van formaat
- Zeer ruime en verzorgde achtertuin met vernieuwde elektra en tuinverlichting
- Vrijstaande stenen berging en overkapping
- Uitstekend onderhouden woning met hoogwaardig afwerkingsniveau

Locatie:

- Gelegen op loopafstand van het bruisende centrum en het NS-Centraal Station
- In een rustige woonstraat met de basisschool en de middelbare school op loopafstand
- Oss is een middelgrote stad
- De stad heeft een rijk verenigingsleven en moderne sportaccommodaties
- In Oss vindt u alles wat hoort bij een middelgrote stad: bioscoop, theater, basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentra etc.
- Voor het openbaar vervoer kunt u gebruik maken van busverbindingen of een van de twee NS-stations
- Op korte afstand van snelwegen, met een goede verbinding naar Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen
- Op het gebied van cultuur biedt Oss een zeer royaal aanbod met het respectabele theater "De Lievekamp", cultuurpodium "De Groene Engel" en het Centrum voor Kunsten Muzelinck
- Ook diverse festivals en evenementen maken Oss tot een zeer plezierige stad om te wonen

















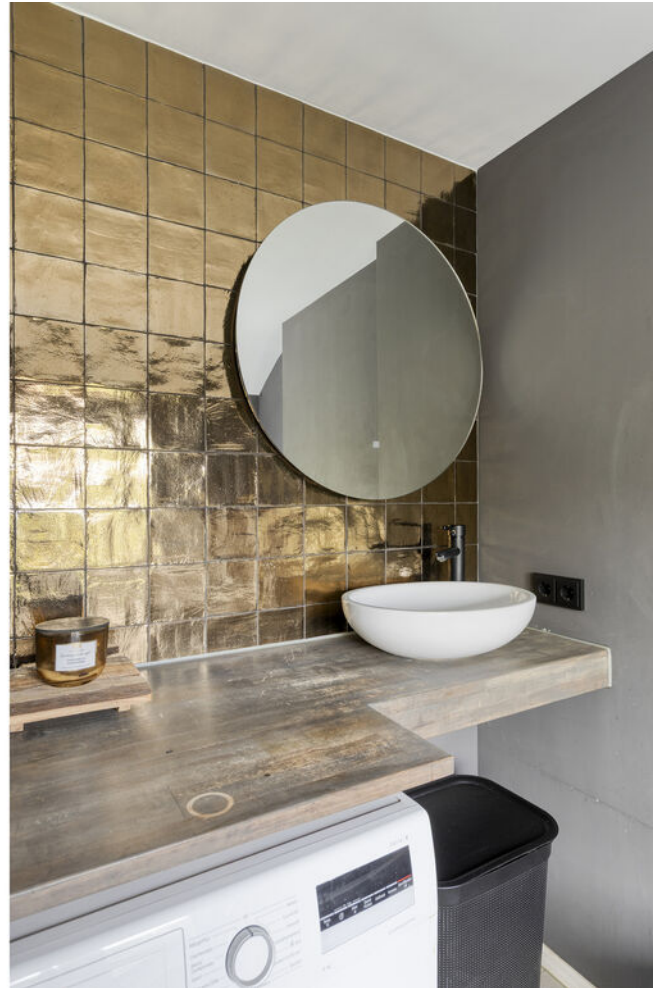








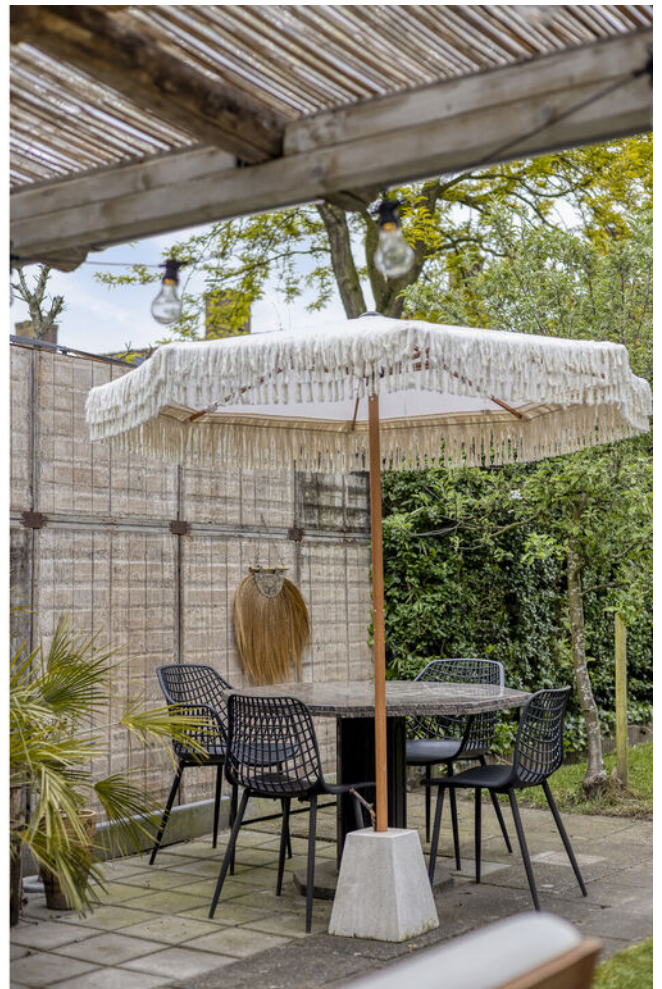


















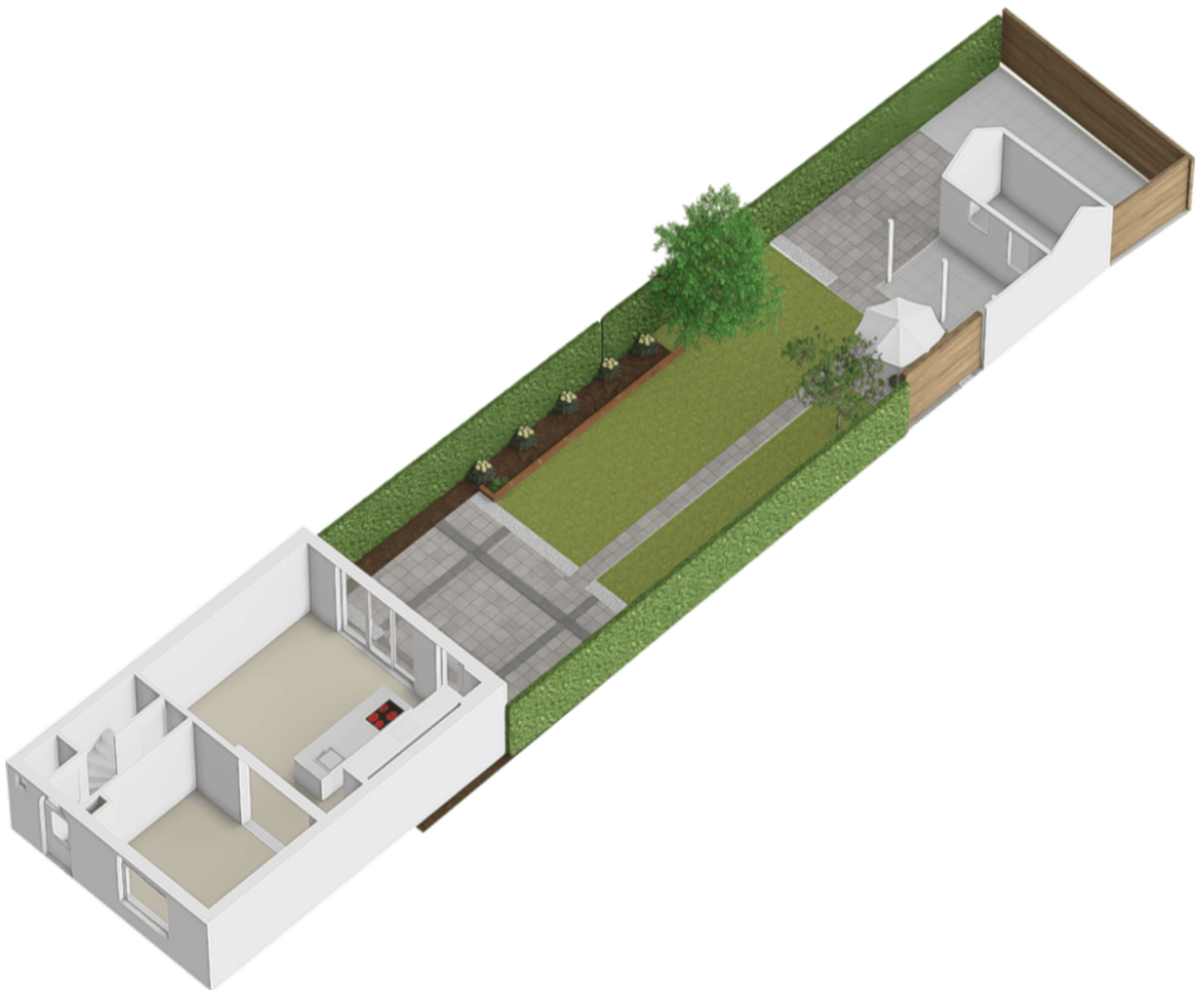


> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

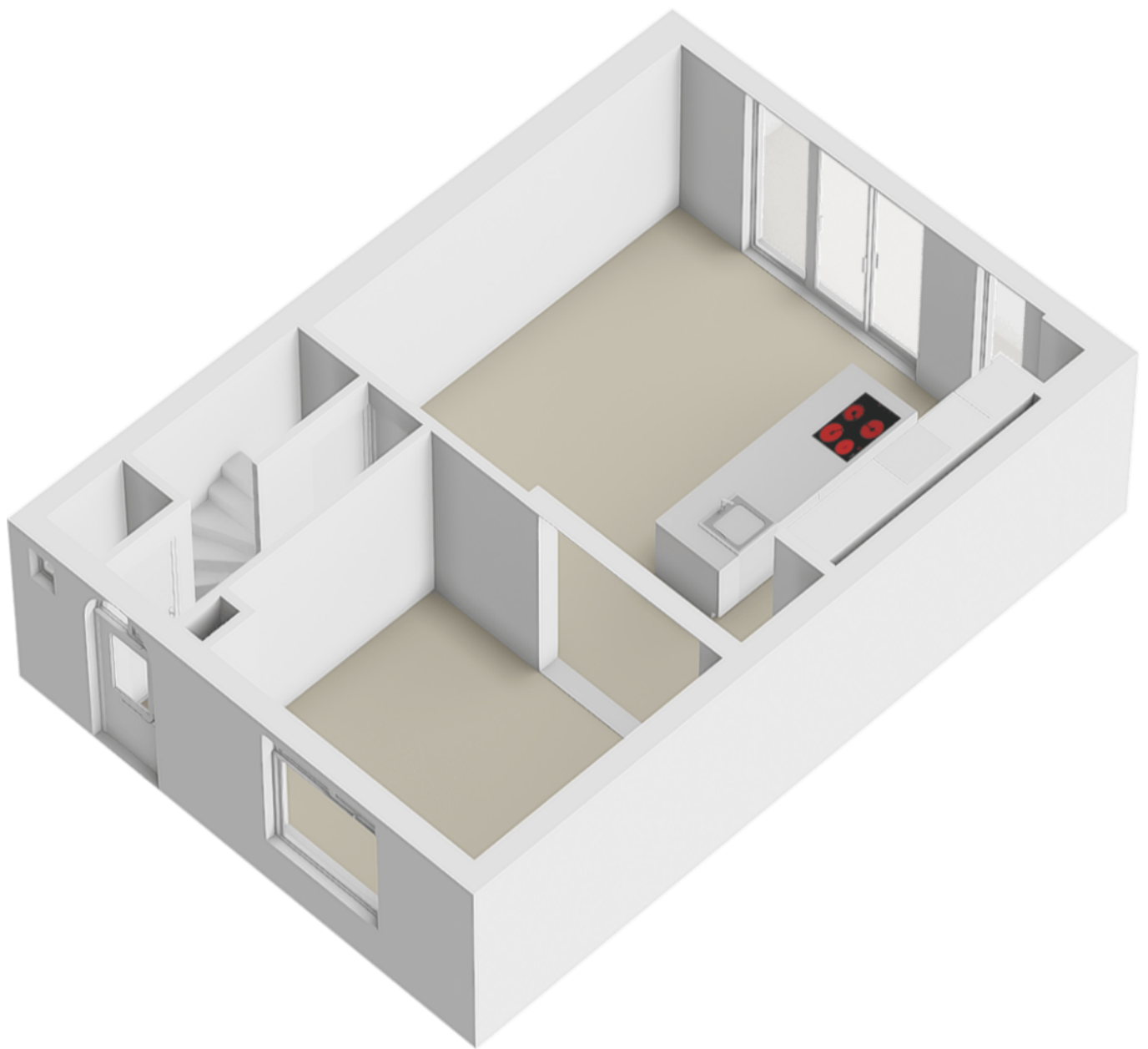
> Plattegrond



> Plattegrond



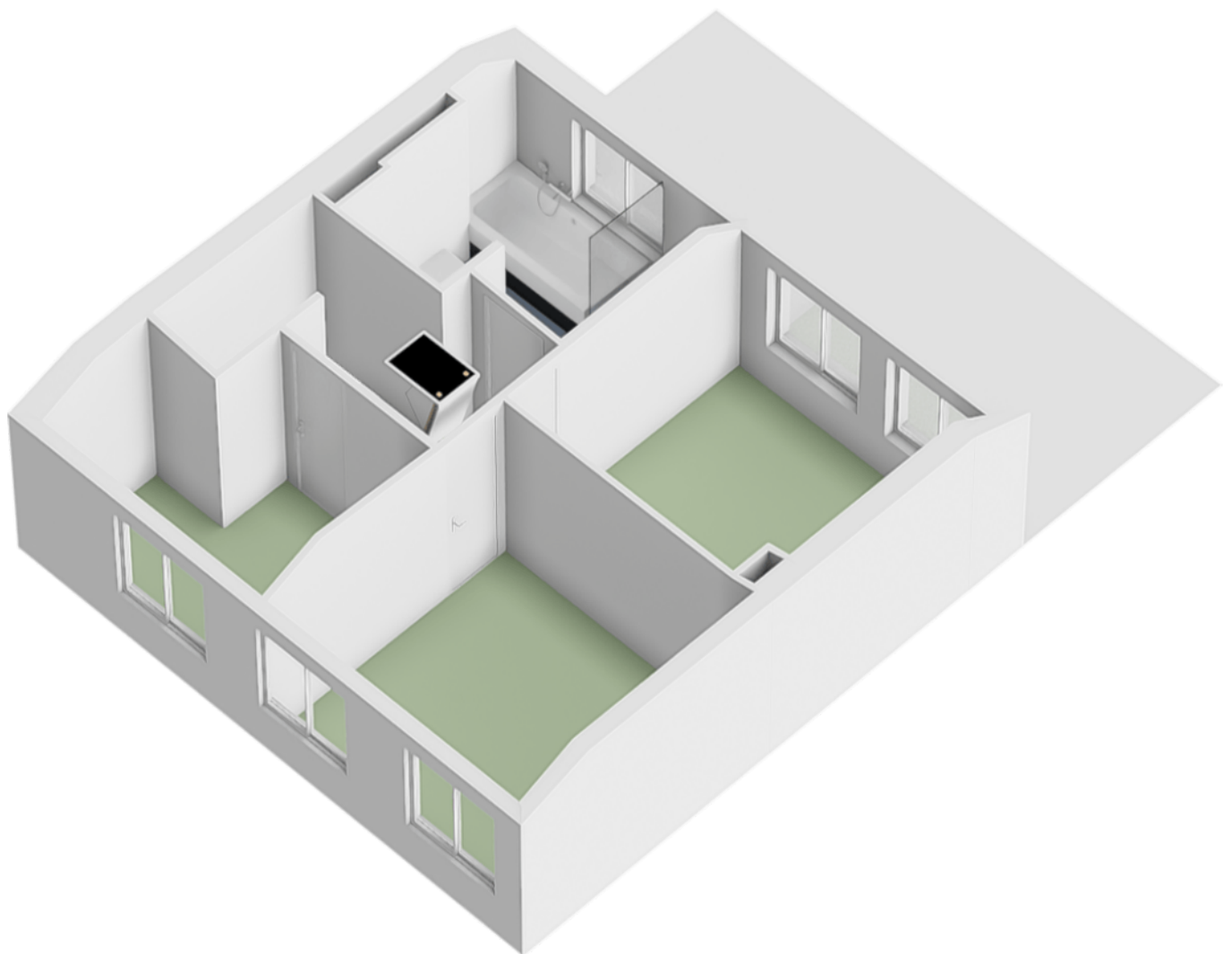
> Plattegrond



> Plattegrond

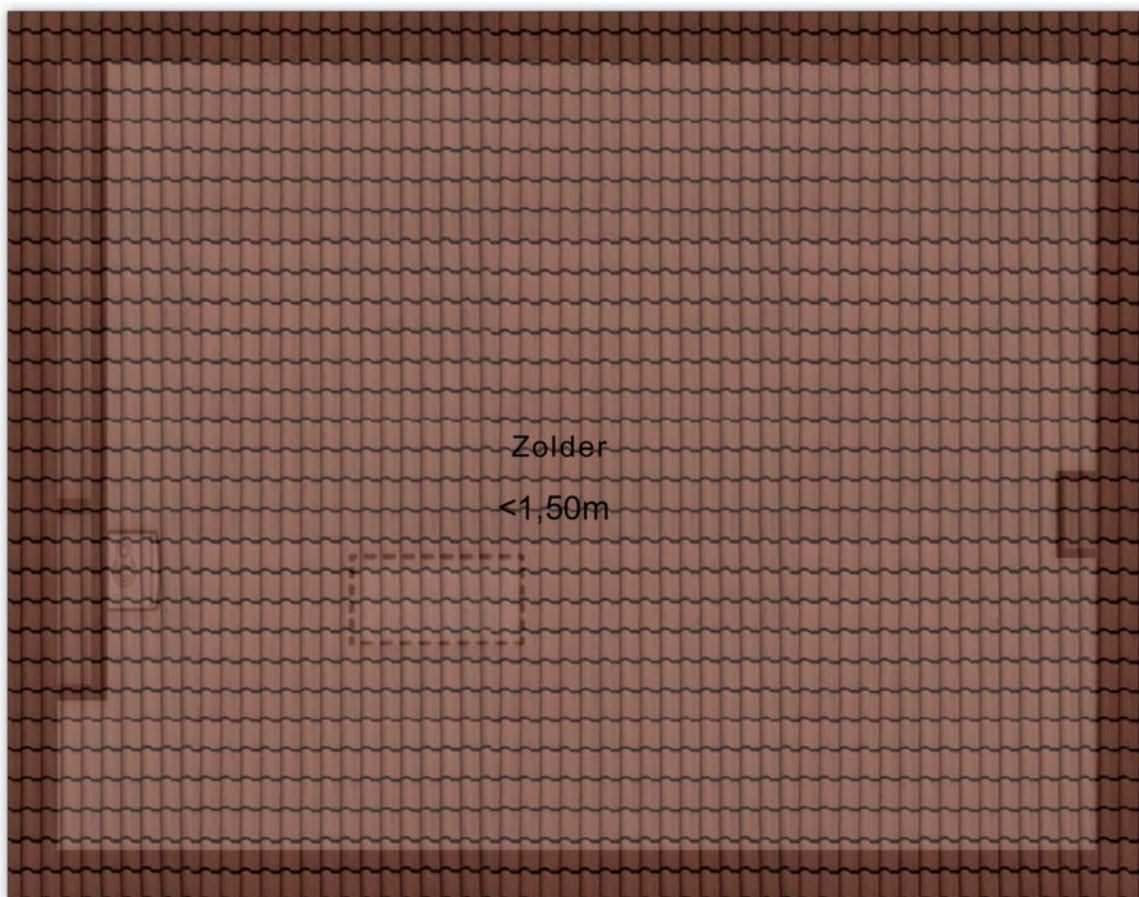


> Plattegrond



> Plattegrond

6.24 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

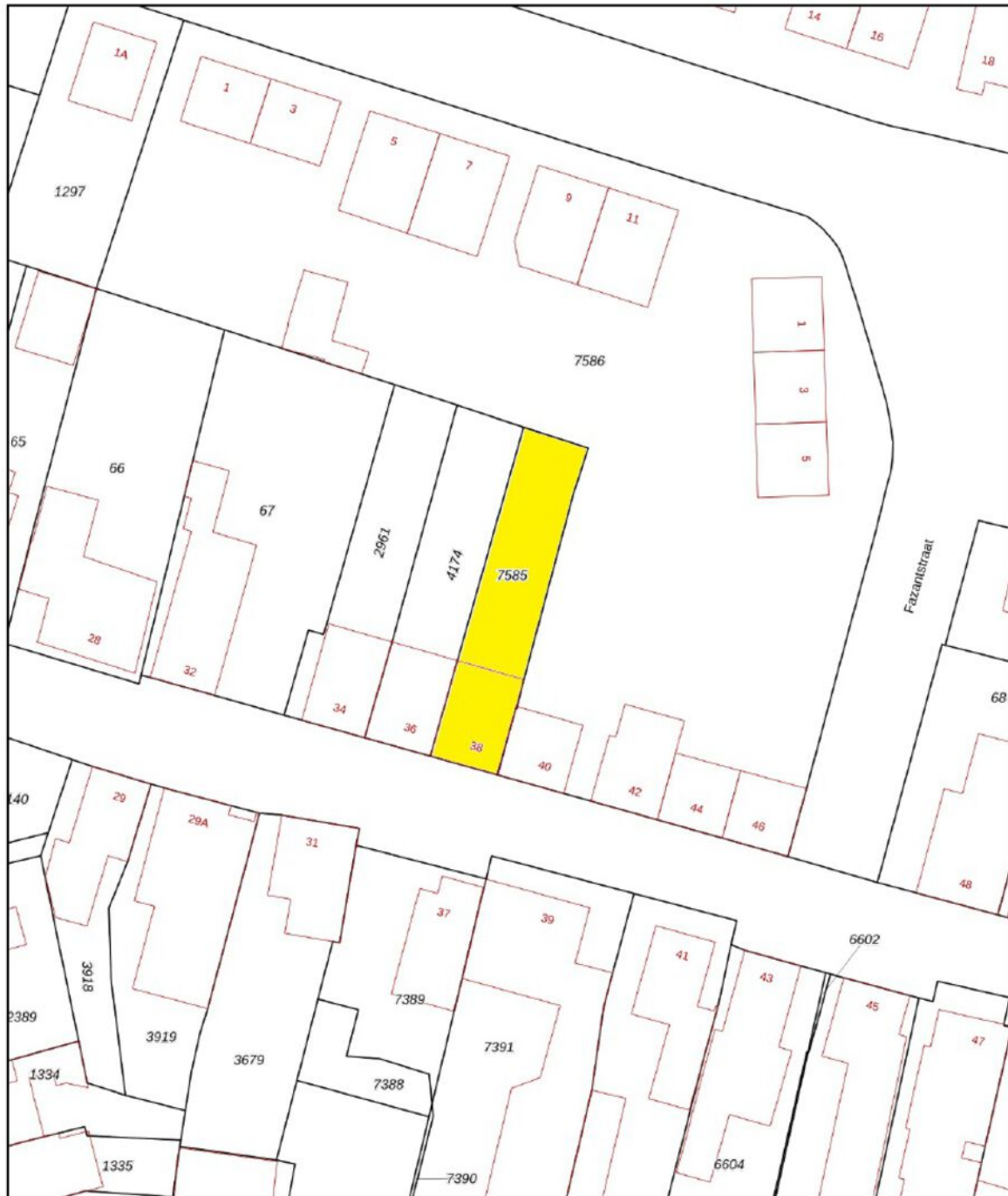
2.01 m 2.32 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Teugenaarsstraat 38



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Oss	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 7585	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

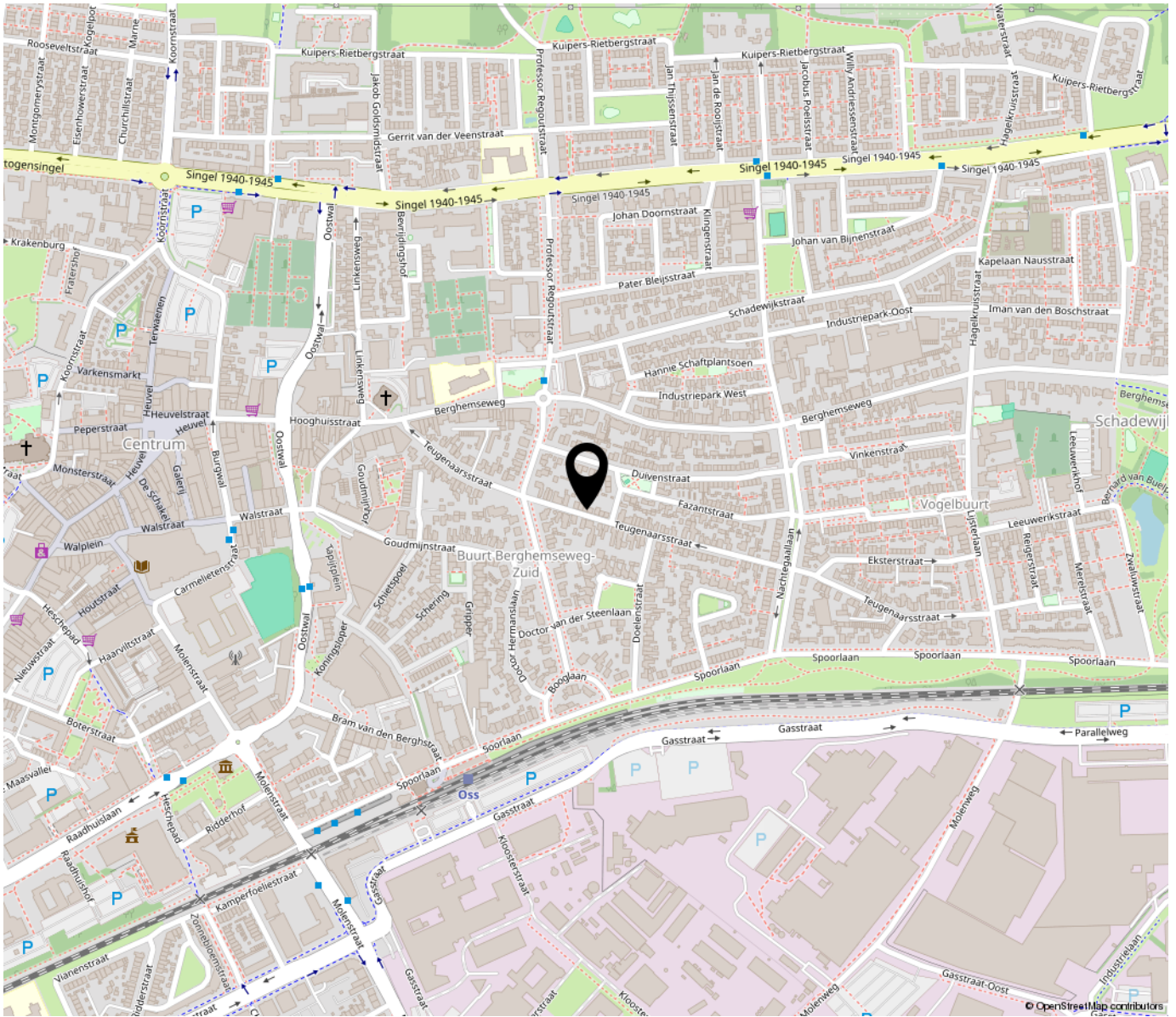
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

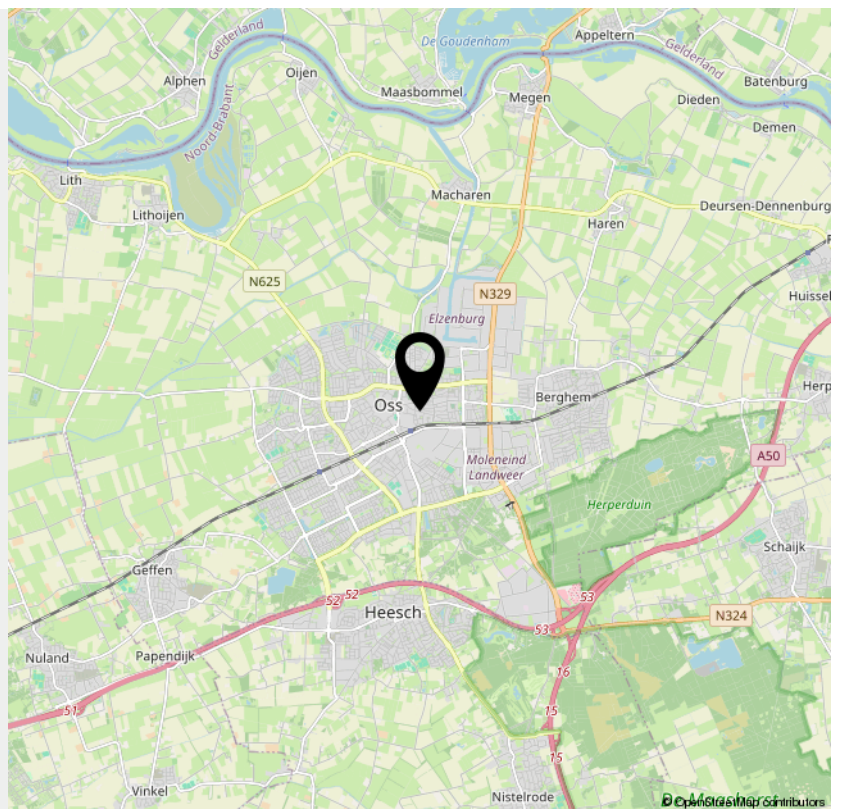
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687

Whatsapp:
06 14 92 02 83

of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl

Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij

Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

